

Gereguleerde informatie

Geconsolideerde financiële staten op 31 december 2023

Antwerpen, België – 26 februari 2024 18.30 u CET – Iep Invest nv ('Iep Invest') maakt vandaag zijn resultaten over 2023 bekend.

Iep Invest is een holding met een controlerende meerderheidsparticipatie in de vastgoedgroep Accentis nv ('Accentis') en een belang van 50% in de vennootschap Clubhotel GmbH. Accentis is een vastgoedmaatschappij die zich specialiseert in (semi-)industriële vastgoed in België en Duitsland, sinds de verkoop van zijn Slowaakse portefeuille in december 2021. Accentis streeft een langetermijnstrategie na die erop gericht is de waarde van de vastgoedportefeuille te maximaliseren, enerzijds door het optimaliseren van de huurinkomsten en anderzijds door een actief portefeuillebeheer. Voor meer informatie inzake Accentis wordt verwezen naar de corporate website www.accentis.com. De joint venture Clubhotel GmbH is een Oostenrijkse vennootschap die eigenaar is van een hotel gelegen in het Oostenrijkse Karinthië. Het hotel is zowel geschikt voor winter- als zomertoerisme en wordt uitgebaat door de Robinson Club.

Geconsolideerde kerncijfers

in duizenden euro's	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2023 Geauditeerd	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2022 Geauditeerd
Huuropbrengsten	6.341	6.704
Overige bedrijfsopbrengsten	637	884
EBITDA [1]	3.523	3.193
Bedrijfsresultaat (EBIT)	3.486	2.005
Financieel resultaat	-302	-1.274
Aandeel in resultaat joint ventures	-321	-491
Resultaat voor belastingen uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	2.863	240
Belastingen	-720	-2.482
Nettoresultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	2.143	-2.242
Nettoresultaat uit beëindigde bedrijfsactiviteiten	-	333
Nettoresultaat voor het boekjaar	2.143	-1.909
Resultaat per aandeel uit voortgezette bedrijfsactiviteiten – gewoon & verwaterd (in euro per aandeel)	0,2433	-0,2546
Resultaat per aandeel uit beëindigde bedrijfsactiviteiten – gewoon & verwaterd (in euro per aandeel)	0,0000	0,0379
Aangepaste EBITDA [2]	3.523	3.193
Aangepaste EBIT [3]	3.486	2.005
Eigen vermogen	59.043	56.900
Eigen vermogen van de groep	46.489	45.198

[1] EBITDA: is onder IFRS geen gedefinieerd begrip. Iep Invest definieert het als het resultaat dat wordt verkregen door bij het bedrijfsresultaat de geboekte afschrijvingen, waardeverminderingen, voorzieningen en variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille op te tellen en er eventuele terugnames van deze rubrieken af te trekken.

[2] Aangepaste EBITDA: EBITDA gecorrigeerd voor eenmalige (uitzonderlijke) kaselementen.

[3] Aangepaste EBIT: bedrijfsresultaat gecorrigeerd voor eenmalige (uitzonderlijke) kas- en niet-kaselementen.

Belangrijke gebeurtenissen in 2023 en na balansdatum

Dagvaarding vanwege Yoshi sa

Bij exploit van 2 november 2021 werden Iep Invest en zijn meerderheidsaandeelhouder Summa nv (59,69%) gedagvaard door minderheidsaandeelhouder Yoshi sa (22,43%). De dagvaarding strekt er in essentie toe om voor recht te zeggen dat de besluiten van de gewone algemene vergadering van aandeelhouders van Iep Invest d.d. 26 mei 2021 (de 'jaarvergadering 2021') een inbreuk vormen op art. 2:42, 1° WVV (miskenning van het vraagrecht door Iep Invest) en art. 2:42, 2° WVV (misbruik van meerderheid door Summa nv), en derhalve nietig zijn, en om Iep Invest te bevelen een nieuwe gewone algemene vergadering van aandeelhouders samen te roepen teneinde het vraagrecht van Yoshi sa over het boekjaar 2020 te honoreren. Bij vonnis geveld op 2 januari 2023 heeft de ondernemingsrechtbank in Antwerpen (afdeling Antwerpen) de hoofdvordering van Yoshi sa afgewezen als ongegrond. Bij vonnis geveld op 20 februari 2023 heeft de ondernemingsrechtbank in Antwerpen (afdeling Antwerpen) de gerechtelijke bemiddeling bevolen tussen Yoshi sa en Summa nv.

Bij exploit van 20 juni 2022 werd Iep Invest opnieuw gedagvaard door zijn minderheidsaandeelhouder Yoshi sa, ditmaal in kortgeding, dit teneinde de besluiten van de gewone algemene vergadering van aandeelhouders van Iep Invest d.d. 25 mei 2022 (de 'jaarvergadering 2022') te schorsen wegens (i) onregelmatige bijeenroeping van de jaarvergadering, (ii) miskenning van het wettelijk agenderingsrecht, (iii) miskenning van het vraagrecht en (iv) miskenning van het recht op bijstand door een advocaat. Bij beschikking geveld op 26 juli 2022 heeft de kortgedingrechter alle vorderingen van Yoshi sa afgewezen wegens ongegrond. Tegen deze beschikking had Yoshi sa hoger beroep aangetekend, maar bij arrest geveld op 23 februari 2023 heeft het hof van beroep Antwerpen naast een aantal overwegingen de vorderingen van Yoshi sa afgewezen.

In parallel met deze kortgedingprocedure had Yoshi sa eveneens een procedure ten gronde opgestart, waarin, in tegenstelling tot de kortgedingprocedures, ook Summa nv werd betrokken, teneinde de vernietiging van de besluiten van de jaarvergadering 2022 te verkrijgen wegens dezelfde redenen opgeworpen in kortgeding (langs de zijde van Iep Invest) evenals wegens vermeend misbruik door meerderheid (langs de zijde van Summa nv).

Kort samengevat meende Iep Invest dat er gegronde redenen waren om de hem ten laste gelegde beschuldigingen te weerleggen in al deze procedures. Iep Invest werd daarin mede gesterkt door het vonnis van de ondernemingsrechtbank in Antwerpen (afdeling Antwerpen) d.d. 2 januari 2023, de beschikking van de voorzitter van de ondernemingsrechtbank in Antwerpen (afdeling Antwerpen) d.d. 26 juli 2022, het vonnis van de ondernemingsrechtbank in Antwerpen (afdeling Antwerpen) d.d. 20 februari 2023 en het arrest van het hof van beroep in Antwerpen d.d. 23 februari 2023 waarin alle vorderingen van Yoshi sa met betrekking tot de jaarvergadering 2021 respectievelijk de jaarvergadering 2022 werden afgewezen.

Iep Invest was dan ook van oordeel dat er geen aanleiding was tot enige financiële impact en er geen voorzieningen moesten worden aangelegd naar aanleiding van de dagvaardingen aangaande de besluiten genomen door de jaarvergadering 2021 en de jaarvergadering 2022.

Op 12 september 2023 is Iep Invest op de hoogte gesteld dat er een finaal akkoord werd bereikt tussen de aandeelhouders Yoshi sa en Summa nv in het kader van een dading betreffende een oud dispuut tussen de betrokken aandeelhouders. Op grond van die dading heeft Summa nv het ganse aandelenpakket van Yoshi sa overgenomen, waardoor Summa nv zijn participatie in Iep Invest heeft verhoogd naar meer dan 80%. Het akkoord heeft eveneens geleid tot de stopzetting van alle bovengenoemde lopende procedures.

Vernietiging eigen aandelen

Op 30 november 2023 is Iep Invest, in uitvoering van het besluit van de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van 30 november 2023, overgegaan tot de vernietiging van 364.152 eigen aandelen, waardoor het totale aantal uitstaande aandelen thans 8.806.787 bedraagt.

Verkochte sites (Accentis)

leper

Eind maart 2023 werd een koop-en-verkoopoptie getekend voor de verkoop van het pand. Eind juni 2023 werd de verkoopakte verleden.

Pelt

In navolging van het principeakkoord met de eigenaars van Plascobel werd in mei 2023 de koop-en-verkoopoptie getekend voor de verkoop van de site. Eind juni 2023 werd de akte voor de verkoop van het achterliggende logistieke complex verleden; eind december 2023 die voor de verkoop van het kantoorgebouw aan de straatzijde.

Toelichtingen bij sites van de groep (Accentis)

Lier (België)

De einddatum van de bestaande onroerende leasing is 30 september 2027. Op 3 augustus 2023 werd de akte m.b.t. de inkorting van het opstalrecht verleden. Bijgevolg kan de residuwaarde van de onroerende leasing, 6 mio EUR, in de toekomst worden gespreid over een periode tot juli 2035.

Ongeveer 25% van de inkomsten van Accentis Business Center Lier komt van ongeveer 40 gebruikers. Door de toename van thuiswerk en de noodzaak tot besparingen hebben verschillende gebruikers gevraagd om de oppervlakte van hun kantoorunits te verkleinen. Dit weerspiegelt de huidige trends op de kantorenmarkt. De krimpende oppervlakte van de ter beschikking gestelde units, de creatie van flexplekken en het aanhoudende aandeel van thuiswerk leiden tot een grotere rotatie. Nieuwe gebruikers hebben een voorkeur voor ingroeiformules, kortere huurperiodes, huurkortingen en meer flexibiliteit.

De hoofdgebruiker van de site die ongeveer 75% van de inkomsten van Accentis Business Center Lier vertegenwoordigt, Xeikon, onderdeel van de Flint Group, is momenteel bezig met een herstructurering van zijn activiteiten. Eind 2023 werd de wet Renault geactiveerd, wat resulteerde in een vermindering van ongeveer 15% van het totale personeelsbestand. DRUPA, 's werelds grootste internationale beurs voor de printindustrie die plaatsvindt eind mei a.s., zal antwoorden moeten bieden voor de toekomst van het bedrijf. De huidige terbeschikkingstellingsovereenkomst met Xeikon loopt nog tot medio 2027.

In het kader van duurzaamheid en energie-efficiëntie van de site zijn er energetische aanpassingen doorgevoerd: voor de compressoren van het gebouw kwamen energiezuinigere modellen in de plaats en de verwarmingsketels werden vervangen door modulerende types. Daarnaast blijven we doorgaan met technische verbeteringen: de riemaangedreven ventilatoren zullen worden ingeruild voor een modulaire FanGrid-oplossing met centrifugaalventilatoren en we bereiden een programma voor om over te schakelen van de oude pompen naar nieuwe modulerende modellen.

Na de succesvolle oplevering van ongeveer 5.000 m² nieuwbouw op eigen terrein, overweegt Accentis een vervolg met twee extra logistieke units van respectievelijk 750m² en 1250m², die eveneens op eigen terrein zullen worden gebouwd. Het vergunningsproces voor deze nieuwbouw is momenteel gaande en we verwachten eind februari a.s. uitsluitel te krijgen over de vergunningaanvraag.

Schiltach (Duitsland)

De huurder van de Duitse site Schiltach, BBS Automotive GmbH, heeft in september 2023 opnieuw een verzoek tot insolventieprocedure ingediend. Een en ander is te wijten aan de hoge energieprijzen en de exclusieve focus op de after-market ten nadele van de OEM-markt. Medio december 2023 werd bekendgemaakt dat BBS Automotive GmbH werd overgenomen door ISH Management Services GmbH, onderdeel van het Turkse ISH Group.

Het is zo dat de curator van de vorige insolventieprocedure nog steeds de site huurt en deze onderverhuurt aan BBS Automotive. Eind januari jl. heeft deze curator de huur opgezegd, waarop er gevraagd werd naar de intenties van BBS Automotive. Naar verluidt zou ISH Management Services van plan zijn om de komende vijf jaar aanzienlijk te investeren en de bedrijfsactiviteiten op de twee locaties in Schiltach en Herbolzheim voort te zetten. We hopen snel duidelijkheid te krijgen over de toekomstige invulling van de site.

Wijzigingen in de raad van bestuur en het management

Op de gewone algemene vergadering van 24 mei 2023 werd volgend mandaat goedgekeurd:

“[...]de herbenoeming van Gescon BV, vast vertegenwoordigd door de heer Dirk Van Vlaenderen, als onafhankelijk bestuurder voor een duur van 5 jaar eindigend na de gewone algemene vergadering die gehouden zal worden in mei 2028 [...]. Met ingang van 24 mei 2023 wordt een bezoldiging toegekend van 30.000 euro op jaarbasis, welke vergoeding voor de jaren die aflopen op 31 december 2023 en 31 december 2028 pro rata temporis van de uitoefening van het mandaat wordt toegekend.”

Eigen aandelen

Op datum van publicatie bezit de vennootschap geen eigen aandelen.

Dividendvoorstel

De raad van bestuur stelt voor om over het boekjaar 2023 geen dividend uit te keren.

Verslag van de commissaris

“De commissaris van Iep Invest nv, Mazars Bedrijfsrevisoren BV, vertegenwoordigd door Martine Vermeersch, heeft bevestigd dat zijn controlewerkzaamheden, die ten gronde zijn afgewerkt, geen betekenisvolle correcties aan het licht hebben gebracht die aan de geconsolideerde cijfers van de groep over 2023, opgenomen in dit perscommuniqué, zouden moeten worden doorgevoerd.”

Vooruitzichten

Accentis verwacht voor 2024 een totaal aan brutohuurinkomsten van 6,19 mio EUR. De huurinkomsten werden geschat op basis van de situatie van de huurcontracten op 13 februari 2024.

Voor meer informatie

Investor Relations – Iep Invest nv – Noorderlaan 139 – 2030 Antwerpen – België – E-mail: investor.relations@iepinvest.be

Resultaten van beursgenoteerde dochter

Voor meer informatie of persberichten over de resultaten van de beursgenoteerde dochtervennootschap wordt verwezen naar de website van Accentis nv: www.accentis.com.

Financiële kalender

Jaarverslag 2023 beschikbaar	15 april 2024
Jaarlijkse Algemene Vergadering	29 mei 2024
Publicatie van de halfjaarresultaten 2024	30 augustus 2024
Publicatie van de jaarresultaten 2024	24 februari 2025

Over Iep Invest

Iep Invest nv is een holding. Sinds 1999 noteert de vennootschap aan Euronext Brussels (IEP). Alle persmededelingen en andere informatie zijn beschikbaar op www.iepinvest.be en www.euronext.com.

Voorbehoud toekomstgerichte verklaringen

Bepaalde verklaringen in deze aankondiging zijn toekomstgerichte verklaringen (*forward-looking statements*). Elke toekomstgerichte verklaring geldt slechts op de datum van deze aankondiging. Dergelijke verklaringen zijn gebaseerd op huidige verwachtingen en overtuigingen en houden, uit de aard der zaak, een aantal bekende en onbekende risico's en onzekerheden in waardoor de werkelijke resultaten en prestaties aanzienlijk kunnen afwijken van verwachte toekomstige resultaten of prestaties verwoord of geïmpliceerd in de toekomstgerichte verklaringen. De informatie en standpunten vervat in deze aankondiging kunnen zonder voorafgaande kennisgeving veranderen, en Iep Invest nv heeft niet de bedoeling, noch de verplichting, om de toekomstgerichte verklaringen in dit bericht te actualiseren, behoudens voor zover het daartoe verplicht is door enige toepasselijke wetgeving of door de regelgeving van enige beurs waarop zijn aandelen mogelijk verhandeld worden.

VERSLAG OVER DE JAARRESULTATEN 2023

Inhoud

1. Bespreking van de jaarresultaten
2. Geconsolideerd overzicht van de financiële positie en kasstromen – verkort
3. Geconsolideerd totaalresultaat
4. Geconsolideerd overzicht van de financiële positie
5. Geconsolideerde kasstromen
6. Mutatieoverzicht van de wijzigingen in het geconsolideerd eigen vermogen
7. Geselecteerde toelichtingen bij het verslag over de jaarresultaten
8. Verklaring met betrekking tot de informatie gegeven in dit verslag

1. Bespreking van de jaarresultaten

Bedrijfsopbrengsten

in duizenden euro's	31-12-2023 Geauditeerd			31-12-2022 Geauditeerd		
	Accentis	Other	Totaal	Accentis	Other	Totaal
Huuropbrengsten	6.341	-	6.341	6.704	-	6.704
Opbrengsten uit doorberekende kosten	617	-	617	867	-	867
Overige opbrengsten	18	2	20	17	-	17
Meerwaarde op verkoop vaste activa	41	-	41	-	-	-
Geconsolideerde totale opbrengsten	7.017	2	7.019	7.588	-	7.588

Huuropbrengsten en opbrengsten uit doorberekende kosten (Accentis)

De huuropbrengsten voor 2023 betreffen de verhuur van verschillende sites gelegen in België en Duitsland. Voor 2023 zijn ze gedaald ten opzichte van vorig boekjaar. Dit is het gevolg van de verkoop van de site Ieper en het logistieke complex in Pelt in juni 2023, en de verkoop van de site Hamont-Achel in juli 2022.

De opbrengsten uit doorberekende kosten (exploitatiekosten die contractueel ten laste vallen van de huurder) zijn met 250k EUR gedaald ten opzichte van 2022. Dit is voornamelijk het gevolg van (1) de verkoop van de site Hamont-Achel in juli 2022, waardoor de doorberekende onroerende voorheffing is weggevallen, en (2) de verkoop van het logistieke complex in Pelt in juni 2023, waardoor het energieverbruik van dit complex uit de doorberekende kosten is verdwenen. Daartegenover staat een hogere elektriciteitsafname van de laadpalen van Accentis Business Center Lier en bijgevolg een hoger doorberekend energieverbruik van deze site.

Meerwaarde op verkoop vaste activa (Accentis)

De rubriek meerwaarde op de verkoop van vaste activa in 2023 omvat de gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van de volledige site Pelt, België (35k EUR) en de gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van een bedrijfsbestelwagen (6k EUR).

EBITDA

in duizenden euro's	31-12-2023 Geauditeerd			31-12-2022 Geauditeerd		
	Accentis	Other	Totaal	Accentis	Other	Totaal
Geconsolideerde totale opbrengsten	7.017	2	7.019	7.588	-	7.588
Operationele kaskosten	-3.019	-477	-3.496	-3.895	-500	-4.395
Geconsolideerde EBITDA	3.998	-475	3.523	3.693	-500	3.193
Enmalige elementen	-	-	-	-	-	-
Geconsolideerde aangepaste EBITDA [1]	3.998	-475	3.523	3.693	-500	3.193

[1] Aangepaste EBITDA - recurrente EBITDA: EBITDA gecorrigeerd voor eenmalige (uitzonderlijke) kaselementen.

Accentis

De recurrente operationele kaskosten over 2023 zijn gedaald ten opzichte van vorig boekjaar. De daling wordt hoofdzakelijk verklaard door (1) de daling van de doorberekende kosten (cf. supra); (2) een daling van de kosten verbonden aan vastgoed (exploitatiekosten voortvloeiend uit vastgoedbeleggingen en die niet doorberekend kunnen worden aan derden), die op haar beurt voornamelijk het gevolg is van (a) een vermindering van de energiekosten dankzij zonnepanelen en dalende energieprijzen en (b) een afname van de kosten voor leegstand door de verkoop

van de Belgische site Ieper; en (3) een daling van de overige operationele kosten, voornamelijk als gevolg van een daling van de erelonen en vergoedingen aan derden.

Er zijn geen eenmalige elementen EBITDA over 2023, noch over 2022.

De rubriek minderwaarde op de verkoop van vaste activa in 2023 omvat de gerealiseerde minderwaarde op de verkoop van de site Ieper in België (70k EUR). In 2022 omvatte deze rubriek de gerealiseerde minderwaarde op de verkoop van de Belgische site Hamont-Achel (130k EUR) en op de verkoop van de participatie Accentis Development s.r.o. (2k EUR).

Other

De recurrente operationele kaskosten over 2023 zijn licht gedaald ten opzichte van vorig boekjaar. Ze omvatten een bedrag van 86k EUR (2022: 126k EUR) juridische kosten gerelateerd aan de dagvaarding door Yoshi sa.

Er zijn geen eenmalige elementen in EBITDA, noch in 2023, noch in 2022.

Bedrijfsresultaat (EBIT)

in duizenden euro's	31-12-2023 Geauditeerd			31-12-2022 Geauditeerd		
	Accentis	Other	Totaal	Accentis	Other	Totaal
Geconsolideerde EBITDA	3.998	-475	3.523	3.693	-500	3.193
Operationele niet-kaskosten	-37	-	-37	-1.188	-	-1.188
Geconsolideerd bedrijfsresultaat (EBIT)	3.961	-475	3.486	2.505	-500	2.005
Eenmalige elementen EBITDA	-	-	-	-	-	-
Eenmalige elementen EBIT	-	-	-	-	-	-
Geconsolideerde aangepaste EBIT [1]	3.961	-475	3.486	2.505	-500	2.005

[1] Aangepaste EBIT: EBIT gecorrigeerd voor eenmalige (uitzonderlijke) kas- en niet-kaselementen.

Accentis

De daling van de operationele niet-kaskosten over 2023 wordt integraal verklaard door (1) een afname van de variatie in reële waarde van de vastgoedportefeuille, (2) waardeverminderingen op handelsvorderingen die alsnog kunnen worden gerecupereerd en (3) een afname van de provisies aangelegd voor de sanering bij Brugse Metaalwerken nv.

Over 2023 werd een operationeel resultaat geboekt van 3,96 mio EUR (2022: 2,51 mio EUR). Er zijn geen eenmalige elementen in het bedrijfsresultaat, noch in 2023, noch in 2022.

Other

Het bedrijfsresultaat over 2023 bedraagt -0,48 mio EUR (2022: -0,50 mio EUR). Er zijn geen eenmalige elementen in het bedrijfsresultaat, noch in 2023, noch in 2022.

Financieel resultaat

Het financieel resultaat over 2023 komt uit op -0,30 mio EUR (2022: -1,27 mio EUR). Het bestaat voornamelijk uit de door Accentis betaalde bankinteressen (-0,95 mio EUR) en de door Accentis en Iep Invest ontvangen bankrente op gelden op termijndeposito (+0,61 mio EUR).

Aandeel in het resultaat van joint ventures

Het aandeel in het resultaat van joint ventures verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode is volledig toe te wijzen aan de 50%-participatie in Clubhotel GmbH. Het omvat de mutatie van het eigen vermogen voor de periode van 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023.

Het hotel heeft merkbaar betere resultaten geboekt dan het voorgaande boekjaar. Na de coronacrisis zijn de operationele kosten bij Clubhotel GmbH, net als in de hele vrijetijdsector, aanzienlijk toegenomen. Met name de kosten voor personeel, voedsel & dranken en energie kenden een belangrijke stijging. Dankzij een goede bezetting, zowel tijdens het winter- als het zomerseizoen van 2023, groeide de omzet echter met 23%, waardoor het resultaat over het boekjaar geklommen is van -491k EUR in 2022 naar -321k EUR in 2023.

Resultaat voor belastingen

Het resultaat voor belastingen over 2023 komt op 2,86 mio EUR (2022: 0,24 mio EUR). Er zijn geen eenmalige elementen in het resultaat voor belastingen, noch in 2023, noch in 2022.

Belastingen

De belastingen over het jaarresultaat van 2023 bedragen -0,72 mio EUR (2022: -2,48 mio EUR) en bestaan uit (1) verschuldigde belastingen over boekjaar 2023 (-0,77 mio EUR) en uitgestelde belastingen ten gevolge van de afname in het verschil tussen de boekwaarde en de fairvaluewaarde van de activa (+0,05 mio EUR).

Geconsolideerd nettoresultaat

Het nettoresultaat over 2023 is een winst van 2,14 mio EUR (2022: -1,91 mio EUR) en betreft integraal het nettoresultaat uit voortgezette activiteiten. Het resultaat van het boekjaar uit beëindigde bedrijfsactiviteiten is nihil.

2. Geconsolideerd overzicht van de financiële positie en kasstromen – verkort

Verkort overzicht van de financiële positie

in duizenden euro's	31-12-2023 Geauditeerd	31-12-2022 Geauditeerd	Δ
Vastgoedbeleggingen	39.960	42.100	-2.140
Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop	-	3.850	-3.850
Investerings in joint ventures	3.630	3.951	-321
Overige vaste activa	38	10	+28
Actieve belastinglatenties en langetermijnvorderingen	642	642	-
Vlottende activa	3.362	3.768	-406
Geldmiddelen en kasequivalenten	32.265	25.863	+6.402
Totaal activa	79.897	80.184	-287
Eigen vermogen	59.043	56.900	2.143
Voorzieningen	217	251	-34
Financiële schulden	13.772	15.483	-1.711
Passieve belastinglatenties en overige schulden	6.865	7.550	-685
Schulden betreffende activa bestemd voor verkoop	-	-	-
Totaal passiva	79.897	80.184	-287

Het balanstotaal daalde van 80,18 mio EUR op 31 december 2022 naar 79,90 mio EUR op 31 december 2023.

Over 2023 bedroegen de vastgoeddesinvesteringen in totaal 6,07 mio EUR, namelijk de Belgische sites Ieper en Pelt. De vastgoedinvesteringen bedroegen in totaal 0,16 mio EUR en hebben voornamelijk betrekking op de energie-investeringen in Accentis Business Center Lier, België. Er werd voor netto 0,08 mio EUR aan opwaarderingen geregistreerd op de vastgoedportefeuille.

Iep Invest heeft in 2023 geen nieuwe leningen aan derden verstrekt en er werden geen terugbetalingen ontvangen. Eind 2023 bedroegen de verstrekte kredieten op lange termijn bruto 0,64 mio EUR (2022: 0,64 mio EUR) en op korte termijn bruto 2,60 mio EUR (2022: 2,60 mio EUR).

Op 31 december 2023 bedroeg het eigen vermogen 59,04 mio EUR, tegenover 56,90 mio EUR eind 2022. Het verschil wordt verklaard door (1) het resultaat van Accentis over 2023, aandeel van de groep (1,75 mio EUR), (2) het resultaat van Accentis over 2023, aandeel van derden (0,85 mio EUR) en (3) het resultaat van Other over 2023, aandeel van de groep (-0,46 mio EUR).

De financiële schulden, die integraal voortvloeien uit Accentis, bedroegen 13,77 mio EUR op 31 december 2023 tegenover 15,48 mio EUR eind 2022. In de loop van 2023 werd door Accentis het bedrag van de terugbetalingen volgens de afgesproken terugbetalingsschema's afgelost. Er werden door Accentis geen bancaire schulden terugbetaald als gevolg van herfinancieringen.

Verkorte kasstromen – Voortgezette bedrijfsactiviteiten

in duizenden euro's	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2023 Geauditeerd	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2022 Geauditeerd
<i>Kasstroom – resultaten</i>	2.709	673
<i>Kasstroom – wijziging in werkkapitaal</i>	-115	601
<i>Kasstroom – bedrijfsactiviteiten</i>	2.594	1.274
<i>Kasstroom – investeringsactiviteiten</i>	5.855	4.202
<i>Kasstroom – financieringsactiviteiten</i>	-2.047	-52.630
Nettokasstroom	6.402	-47.154

3. Geconsolideerd totaalresultaat

in duizenden euro's	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2023	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2022
	Geauditeerd	Geauditeerd
VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN		
Huuropbrengsten	6.341	6.704
Overige bedrijfsopbrengsten	637	884
Meerwaarde op verkoop vaste activa	41	-
Totale operationele opbrengsten	7.019	7.588
Personeelskosten	-157	-171
Overige bedrijfskosten	-3.269	-4.092
Minwaarde op verkoop vaste activa	-70	-132
Totale operationele kaskosten	-3.496	-4.395
EBITDA [1]	3.523	3.193
Afschrijvingen	-3	-3
Voorzieningen	34	-238
Waardeverminderingen op vlottende activa	7	222
Variatie in reële waarde vastgoed	-75	-1.169
Totale operationele niet-kaskosten	-37	-1.188
Bedrijfsresultaat (EBIT)	3.486	2.005
Financieringsopbrengsten	612	1.223
Financieringskosten	-949	-1.274
Overig financieel resultaat	35	-1.223
Aandeel in het resultaat van geassocieerde ondernemingen en joint ventures verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode	-321	-491
Resultaat voor belastingen	2.863	240
Belastingen	-720	-2.482
Nettoresultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	2.143	-2.242
BEËINDIGDE BEDRIJFSACTIVITEITEN		
Resultaat van het boekjaar uit beëindigde bedrijfsactiviteiten	-	333
NETTORESULTAAT VOOR HET BOEKJAAR	2.143	-1.909
Toerekenbaar aan de eigenaars van de moedermaatschappij	1.291	-2.021
Belang van derden	852	112
Andere elementen van het totaalresultaat	-	-
TOTAALRESULTAAT	2.143	-1.909
Toerekenbaar aan de eigenaars van de moedermaatschappij	1.291	-2.021
Belang van derden	852	112
Resultaat per aandeel uit voortgezette bedrijfsactiviteiten- gewoon & verwaterd (in euro)	0,2433	-0,2546
Resultaat per aandeel uit beëindigde bedrijfsactiviteiten- gewoon & verwaterd (in euro)	0,0000	0,0379

[1] EBITDA: is onder IFRS geen gedefinieerd begrip. Iep Invest definieert het als het resultaat dat wordt verkregen door bij het bedrijfsresultaat de geboekte afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen en variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille op te tellen en er eventuele terugnames van deze rubrieken af te trekken.

4. Geconsolideerd overzicht van de financiële positie

in duizenden euro's	31-12-2023 Geauditeerd	31-12-2022 Geauditeerd
Vaste activa	44.270	46.703
Vastgoedbeleggingen	39.960	42.100
Materiële vaste activa	29	1
Investeringen in joint ventures	3.630	3.951
Overige financiële vaste activa	9	9
Handelsvorderingen en overige vorderingen	642	642
Vlottende activa	35.627	29.631
Handelsvorderingen	835	1.155
Overige vorderingen	2.083	2.365
Overlopende rekeningen	444	248
Geldmiddelen en kasequivalenten	32.265	25.863
Activa bestemd voor verkoop	-	3.850
Activa verbonden aan beëindigde activiteiten	-	-
Totaal activa	79.897	80.184
Eigen vermogen van de groep	46.489	45.198
Geplaatst kapitaal	28.094	28.094
Geconsolideerde reserves	17.104	22.507
Resultaat van het boekjaar	1.291	-2.021
Ingekochte eigen aandelen	-	-3.382
Belang van derden	12.554	11.702
Eigen vermogen	59.043	56.900
Schulden op lange termijn	17.438	19.391
Voorzieningen	217	251
Passieve belastinglatenties	5.190	5.242
Financiële schulden	11.918	13.772
Overige schulden	113	126
Schulden op korte termijn	3.416	3.893
Financiële schulden	1.854	1.711
Handelsschulden	416	496
Belastingenschulden	220	507
Overige schulden	926	1.179
Schulden betreffende activa bestemd voor verkoop	-	-
Verplichtingen verbonden aan beëindigde activiteiten	-	-
Totaal passiva	79.897	80.184

5. Geconsolideerde kasstromen

in duizenden euro's	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2023 Geauditeerd	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2022 Geauditeerd
VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN		
<u>Kasstroom uit resultaten</u>		
Resultaat voor belastingen	2.863	240
Correcties voor:		
Aandeel in het resultaat van geassocieerde ondernemingen en joint ventures	321	491
Afschrijvingen en waardeverminderingen	-4	972
Voorzieningen	-34	238
Variatie in reële waarde vastgoed	75	1.169
Winst/verlies op verkoop van vastgoedbeleggingen	35	130
Winst/verlies op verkoop van materiële en/of financiële vaste activa	-6	2
Interesten en kosten van schulden	336	51
Betaalde winstbelastingen	-877	-2.620
Kasstroom uit operationele resultaten voor wijzigingen in het werkkapitaal	2.709	673
Wijzigingen in handelsvorderingen en overige vorderingen	213	350
Wijzigingen in handelsschulden en overige schulden	-247	269
Overige wijzigingen en wijzigingen in perimeter	-81	-18
Nettokasstroom uit bedrijfsactiviteiten	2.594	1.274
<u>Investeringsstroom</u>		
Acquisities	-186	-839
- Participaties	-	-
- Vastgoed	-155	-839
- Materiële vaste activa	-31	-
Desinvesteringen	6.041	5.041
- Participaties	-	113
- Cash in de gedesinvesteerde participaties	-	-183
- Vastgoed	6.035	5.111
- Materiële vaste activa	6	-
Nettokasstroom uit investeringsactiviteiten	5.855	4.202
<u>Financieringsstroom</u>		
Toegestane leningen	-	-
Terugbetaling van toegestane leningen	-	11.449
Opgenomen leningen	-	-
Terugbetaling van opgenomen leningen	-1.711	-1.696
Ontvangen interesten en overige opbrengsten van vorderingen	613	1.223
Betaalde interesten en overige kosten van schulden	-949	-1.274
Ingekochte eigen aandelen	-	-
Toegekend dividend	-	-47.757
Kapitaalverhoging/-vermindering	-	-14.575
Nettokasstroom uit financieringsactiviteiten	-2.047	-52.630
Nettokasstroom	6.402	-47.154
<u>Geldmiddelen en kasequivalenten</u>		
Bij het begin van de periode	25.863	73.017
Op het einde van de periode	32.265	25.863
Nettokasstroom uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	6.402	-47.154

5. Geconsolideerde kasstromen – vervolg

in duizenden euro's	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2023 Geauditeerd	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2022 Geauditeerd
BEËINDIGDE BEDRIJFSACTIVITEITEN		
<u>Kasstroom uit resultaten</u>	-	-
Resultaat voor belastingen	-	333
Wijzigingen in werkkapitaal	-	-347
Nettokasstroom uit bedrijfsactiviteiten	-	-14
Uitkering liquidatieboni	-	-
Nettokasstroom	-	-14
<u>Geldmiddelen en kasequivalenten</u>		
Bij het begin van de periode	-	14
Op het einde van de periode	-	-
Nettokasstroom uit beëindigde bedrijfsactiviteiten	-	-14

6. Mutatieoverzicht van de wijzigingen in het geconsolideerd eigen vermogen

in duizenden euro's	Geplaatst kapitaal	Geconsolideerde reserves	Resultaat van het boekjaar	Eigen aandelen	Eigen vermogen van de groep	Belang van derden	Totaal eigen vermogen
1 januari 2022	28.094	66.304	-	-3.382	91.016	30.124	121.140
Resultaat van het boekjaar	-	-	-2.021	-	-2.021	112	-1.909
Wijzigingen in de consolidatiekring	-	236	-	-	236	-236	-
Toegekend dividend	-	-44.033	-	-	-44.033	-	-44.033
Vermogensuitkering Accentis	-	-	-	-	-	-18.298	-18.298
31 december 2022	28.094	22.507	-2.021	-3.382	45.198	11.702	56.900
Transfer	-	-2.021	2.021	-	-	-	-
Resultaat van de periode 1H 2023	-	-	682	-	682	352	1.034
30 juni 2023	28.094	20.486	682	-3.382	45.880	12.054	57.934
Resultaat van de periode 2H 2023	-	-	609	-	609	500	1.109
Beweging eigen aandelen	-	-3.382	-	3.382	-	-	-
31 december 2023	28.094	17.104	1.291	-	46.489	12.554	59.043

7. Geselecteerde toelichtingen bij het verslag over de jaarresultaten

7.1 Grondslagen van de financiële verslaggeving

Het beknopt financieel verslag werd opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) opgesteld door de International Accounting Standards Board (IASB) zoals goedgekeurd door en van kracht binnen de Europese Unie.

De financiële staten werden door de leden van de raad van bestuur goedgekeurd op 26 februari 2024.

7.2 Waarderingsregels

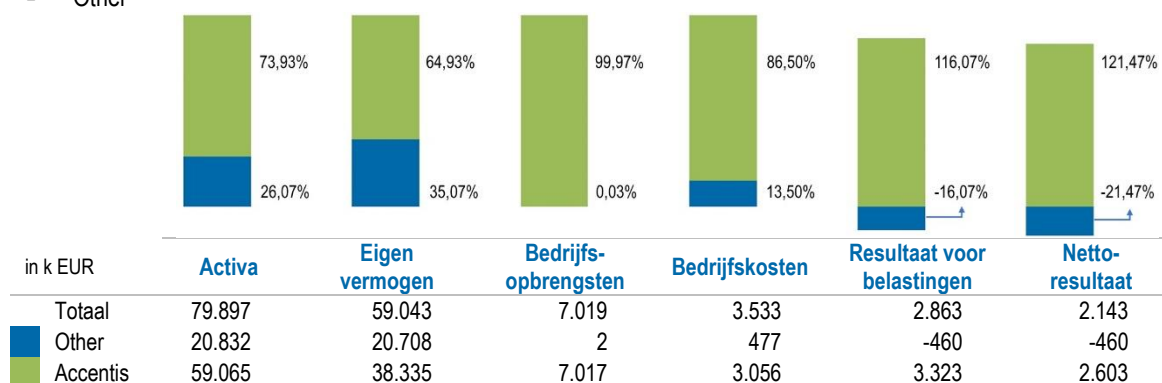
Bij het opstellen van de financiële verslaggeving werden dezelfde IFRS-grondslagen voor opname en waardering toegepast als voor de geconsolideerde jaarrekening van 31 december 2022.

7.3 Segmentinformatie

Overeenkomstig IFRS 8 Operationele segmenten, werd de managementbenadering voor financiële rapportering van gesegmenteerde informatie toegepast. Volgens deze standaard dient de te rapporteren gesegmenteerde informatie aan te sluiten op de interne rapporten gebruikt door de belangrijkste operationele besluitvormende functionarissen, op basis waarvan de interne prestaties van Iep Invest's operationele segmenten worden beoordeeld en middelen worden toegekend aan de verschillende segmenten.

De segmenten zijn:

- Accentis
- Other



7.4 Wijzigingen in de groep

Er deden zich in 2023 geen wijzigingen voor in de groep.

7.5 Vastgoedbeleggingen en activa in aanbouw

De vastgoedbeleggingen vloeien uitsluitend voort uit de participatie in Accentis. Voor meer gedetailleerde informatie over de vastgoedportefeuille van Accentis wordt verwezen naar de financiële verslaggeving beschikbaar op de corporate website van die vennootschap: www.accentis.com.

7.6 Kapitaal

Het kapitaal en de uitgiftepremies zijn in 2023 niet gewijzigd.

7.7 Voorzieningen

De voorzieningen vloeien integraal voort uit de participatie in Accentis en betreffen provisies aangelegd voor de sanering bij Brugse Metaalwerken nv.

7.8 Financiële schulden

Op 31 december 2023 bedroegen de financiële schulden 13,77 mio EUR tegenover 15,48 mio EUR eind 2022. In de loop van 2023 werd door Accentis het bedrag van de terugbetalingen volgens de afgesproken terugbetalingsschema's afgelost. Er werden door Accentis geen bancaire schulden terugbetaald als gevolg van herfinancieringen.

7.9 Dividenden

De raad van bestuur van Iep Invest nv heeft op 22 september 2022 besloten tot de uitkering van een bruto-interim-dividend over het boekjaar 2022 van 5,00 EUR per aandeel. Op de jaarlijkse algemene vergadering werd een bruto-jaardividend over het boekjaar 2022 van 5,00 EUR per aandeel goedgekeurd.

De raad van bestuur stelt voor om over het boekjaar 2023 geen dividend uit te keren.

7.10 Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben geen gebeurtenissen plaatsgevonden die leiden tot aanpassing van de jaarrekening tussen balansdatum en de datum waarop het verslag over de tussentijdse geconsolideerde staten is goedgekeurd voor publicatie.

7.11 Seizoensgebonden karakter van de bedrijfsactiviteiten

De joint venture Clubhotel GmbH is eigenaar van een hotel gelegen in Schlanitzen Alm, Oostenrijk. Het hotel is geschikt voor zowel zomer- als wintertoerisme. Het hoogseizoen valt in de maanden januari-april van elk jaar.

7.12 Risicofactoren

De groep wijdt in het jaarverslag een integraal hoofdstuk aan risico's en risicobeheer. Hierin wordt nadere toelichting gegeven bij de belangrijkste risico's die de activiteiten, de financiële situatie en de verdere ontwikkeling van de groep zouden kunnen beïnvloeden en de maatregelen die desgevallend zijn genomen om dergelijke risico's zoveel mogelijk te beperken.

7.13 Transacties met verbonden partijen

Er hebben zich tijdens 2023 geen transacties voorgedaan met verbonden en geassocieerde partijen.

8. Verklaring met betrekking tot de informatie gegeven in dit verslag

De ondergetekenden verklaren dat, voor zover hen bekend,

- de financiële overzichten, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van Iep Invest en van de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- het verslag over de jaarresultaten van de vennootschap over het boekjaar 2023 een getrouw overzicht geeft omtrent de toestand op de balansdatum en de gang van zaken gedurende het boekjaar van de vennootschap en van de met haar verbonden ondernemingen waarvan de gegevens in dit verslag zijn opgenomen, alsmede omtrent de verwachte gang van zaken, waarbij, voor zover gewichtige belangen zich hiertegen niet verzetten, in het bijzonder aandacht wordt besteed aan de investeringen, en de omstandigheden waarvan de ontwikkeling van de omzet en van de rentabiliteit afhankelijk is.

Gescon bv, vast vertegenwoordigd door Dirk Van Vlaenderen, voorzitter raad van bestuur

Veronique Misseghers, bestuurder

Bruno Vantomme bv, vast vertegenwoordigd door Bruno Vantomme, bestuurder